

Policy Briefing

Zeitwohnen-Newsletter für politische Entscheidungsträger



Jan Hase

ist Gründer und CEO der Wunderflats GmbH, dem Marktführer für Zeitwohnen in Deutschland. Wunderflats hat seinen Hauptsitz in Berlin.

**Liebe Leserinnen und Leser,
liebe Freundinnen und Freunde des Zeitwohnen,**

die Wärmewende im Gebäudesektor entscheidet sich längst nicht mehr allein an Technik oder Fördermitteln. Zunehmend stellt sich die Frage, wie energetische Sanierungen schneller, skalierbarer und praktikabler umgesetzt werden können, insbesondere im bewohnten Bestand. Lange Bauzeiten, komplexe Abläufe und knappe Fachkräftekapazitäten bremsen vielerorts die Transformation. Genau deshalb rückt die serielle Sanierung zunehmend in den Fokus von Politik und Wohnungswirtschaft. Industriell vorgefertigte Fassaden- und Technikmodule versprechen kürzere Baustellenzeiten und effizientere Prozesse.

Mit der zunehmenden Verbreitung serieller Sanierungsverfahren rückt jedoch eine bislang wenig diskutierte Frage in den Fokus: Wo wohnen Bewohnerinnen und Bewohner, wenn umfangreiche Modernisierungen schneller, gebündelter und mit weniger Unterbrechungen umgesetzt werden sollen? Diese Ausgabe des Policy Briefings beleuchtet das Zusammenspiel von serieller Sanierung und Zeitwohnen und zeigt, warum temporäre Wohnangebote einen wichtigen Beitrag zur beschleunigten Modernisierung des Gebäudebestands leisten können.

Ich wünsche Ihnen viel Freude bei der Lektüre

Ihr Jan Hase

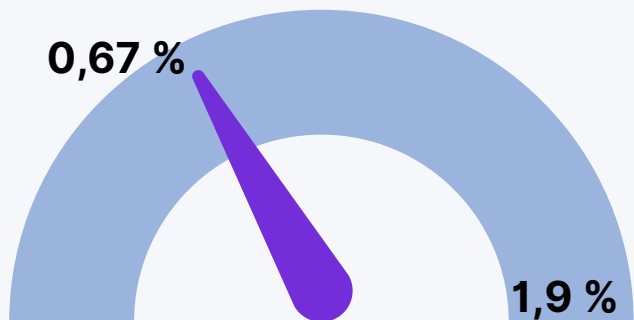
Wohnungsmarkt und Zeitwohnen

Demokratisierung des Wohnraums entlastet konventionellen Wohnungsmarkt nachhaltig



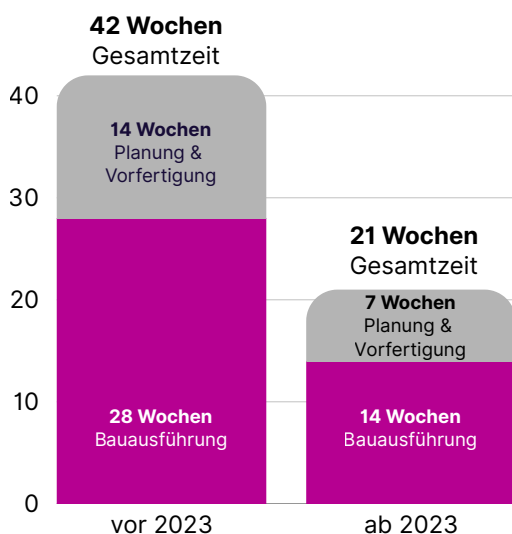
Wärmewende braucht praktikable Lösungen

Die energetische Modernisierung des Gebäudebestands gilt als zentrale Voraussetzung für das Erreichen der deutschen Klimaziele. Gleichzeitig zeigt sich seit Jahren, dass die tatsächliche Sanierungsquote deutlich hinter dem erforderlichen Tempo zurückbleibt. Serielle Sanierungsverfahren gelten deshalb als vielversprechender Ansatz, um Modernisierungen schneller und in größerem Maßstab umzusetzen. Aktuelle Auswertungen belegen, dass sich Bau- und Projektzeiten bereits deutlich verkürzen lassen. Zugleich machen Erfahrungen aus der Praxis deutlich, dass umfangreiche Sanierungen für Bewohnerinnen und Bewohner häufig mit Einschränkungen und Belastungen verbunden sind. Die Wärmewende wird daher nicht allein an technischen Lösungen oder Förderprogrammen entschieden, sondern zunehmend auch an der Frage, wie sich Sanierungen im bewohnten Bestand organisieren lassen. Temporäre Wohnangebote leisten dabei einen wichtigen Beitrag, um Modernisierungsprozesse zu erleichtern und Belastungen für Bewohnerinnen und Bewohner zu reduzieren.



Aktuelle Sanierungsquote und Zielpfad bis 2030

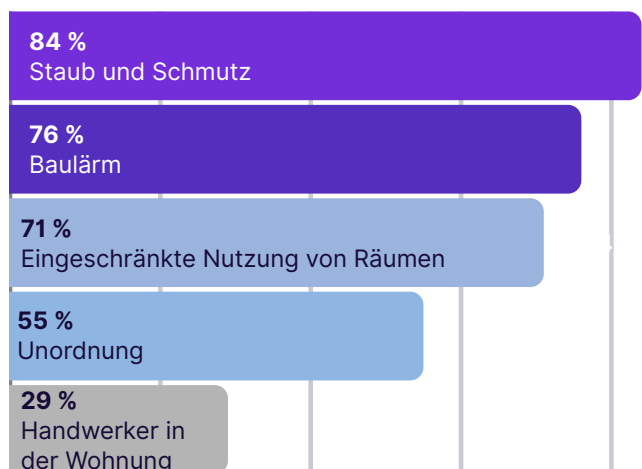
Die energetische Sanierungsquote im deutschen Wohngebäudebestand lag 2025 bei 0,67 Prozent. Laut BuVEG sind jährlich 1,9 Prozent notwendig, um die Klimaziele 2030 zu erreichen. Langfristiges Ziel ist ein klimaneutraler Gebäudebestand bis 2045.



Projekt- und Bauzeiten serieller Sanierungen

Durchschnittliche Projekt- und Bauzeiten überwiegend vor 2023 umgesetzter Pilotprojekte und überwiegend ab 2023 realisierter Folgeprojekte.

Quellen: BuVEG, dena, Energiesprung DE, Institut Wohnen und Umwelt (IWU).



Belastungen während energetischer Sanierungen

Anteil der Befragten, die die jeweiligen Auswirkungen energetischer Modernisierungsmaßnahmen als starke oder sehr starke Belastung empfanden.

Wohnungsmarkt und Zeitwohnen

Demokratisierung des Wohnraums entlastet konventionellen Wohnungsmarkt nachhaltig



Serielle Sanierung: Warum die Wärmewende vor allem eine Frage der Umsetzung wird

Die energetische Modernisierung des Gebäudebestands entwickelt sich zunehmend zu einer der größten infrastrukturellen Herausforderungen Deutschlands. Einerseits wächst der politische Druck, die Klimaziele im Gebäudesektor zu erreichen. Andererseits bleibt die Sanierungsquote seit Jahren hinter dem zurück, was für einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045 notwendig wäre. Gesucht werden deshalb Lösungen, die nicht nur technisch funktionieren, sondern sich auch unter realen Bedingungen schnell, wirtschaftlich und in großem Maßstab umsetzen lassen.

Genau an diesem Punkt rückt die serielle Sanierung zunehmend in den Fokus. Anders als klassische Einzelmodernisierungen setzt sie auf digital geplante und industriell vorgefertigte Fassaden-, Dach- und Technikmodule, die vor Ort innerhalb kurzer Zeit montiert werden können. Große Teile der Wertschöpfung verlagern sich damit von der Baustelle in die Vorfertigung. Ziel ist es, Prozesse zu standardisieren, Baustellenzeiten zu verkürzen und knappe Fachkräftekapazitäten effizienter einzusetzen. Die Deutsche Energie-Agentur (dena) sieht darin erhebliche Potenziale, um Sanierungen schneller und planbarer umzusetzen. Vor allem bei größeren Mehrfamilienhäusern gilt der Ansatz als vielversprechend. Laut Agora Energiewende könnten mehrere Millionen Wohneinheiten grundsätzlich für serielle Sanierungsverfahren geeignet sein. Die eigentliche Stärke liegt dabei weniger in einzelnen Bauelementen als in der Prozesslogik selbst: gebündelte Arbeitsschritte, standardisierte Abläufe und möglichst kurze Eingriffe vor Ort.

Doch genau hier trifft die industrielle Logik auf die Realität des bewohnten Bestands. Wo Menschen wohnen, entstehen zwangsläufig Abstimmungsbedarfe, Einschränkungen und organisatorische Rücksichtnahmen. Zusätzliche Unterbrechungen und Abstimmungsbedarfe können jedoch genau jene standardisierten und gebündelten Abläufe erschweren, von denen die serielle Sanierung profitiert. Die entscheidende Frage lautet deshalb zunehmend nicht mehr nur, wie Gebäude technisch saniert werden können. Entscheidend ist auch, wie sich umfangreiche Arbeiten zeitweise in unbewohnten Wohnungen oder Gebäudeteilen organisieren lassen, damit serielle Sanierung ihre Vorteile bei Geschwindigkeit und Skalierbarkeit besser entfalten kann.



Nachgehakt

Müssen Bewohnerinnen und Bewohner für eine serielle Sanierung ausziehen?

Nein. Viele energetische Sanierungen lassen sich grundsätzlich auch im bewohnten Zustand umsetzen. Bei umfangreichen Maßnahmen kann ein temporärer Auszug jedoch sinnvoll sein. Er erleichtert die Organisation der Bauabläufe, reduziert Einschränkungen für die Bewohnerinnen und Bewohner und hilft dabei, die Zeitvorteile serieller Sanierungsverfahren besser auszuschöpfen.

Warum sind Sanierungen im bewohnten Zustand oft komplizierter?

Sanierungen müssen sich am Alltag der Menschen orientieren. Wohnungen müssen zugänglich bleiben, Arbeiten erfolgen häufig abschnittsweise und Belastungen durch Lärm, Staub oder zeitweise nicht nutzbare Räume müssen berücksichtigt werden. Das erhöht den organisatorischen Aufwand und kann Bauabläufe verlangsamen. Gerade serielle Sanierungen profitieren jedoch von möglichst standardisierten und gebündelten Prozessen.

Welche Rolle kann Zeitwohnen während einer Sanierung spielen?

Zeitwohnen wird den Sanierungsstau nicht auflösen und ersetzt weder Förderprogramme noch zusätzliche Fachkräfte. Es kann jedoch dort unterstützen, wo umfangreiche Modernisierungen zeitweise Ausweichmöglichkeiten erfordern. Temporäre Wohnangebote können Bewohnerinnen und Bewohnern ermöglichen, ihre Wohnung für die Dauer der Arbeiten zu verlassen und Belastungen durch die Bauarbeiten zu vermeiden. Gleichzeitig können Sanierungsmaßnahmen in vorübergehend unbewohnten Wohnungen oder Gebäudeteilen gebündelter und unter Umständen schneller umgesetzt werden. Zeitwohnen wird damit zu einem Baustein, der die praktische Umsetzung der Wärmewende unterstützen kann.

Wohnungsmarkt und Zeitwohnen

Demokratisierung des Wohnraums entlastet konventionellen Wohnungsmarkt nachhaltig



Zeitwohnen als unterschätzte Infrastruktur der Transformation

Die Antwort darauf könnte an einer Stelle liegen, die bislang nur selten mit energetischer Sanierung zusammen gedacht wird: beim Zeitwohnen. Denn umfassende Modernisierungen im laufenden Betrieb gehören zu den komplexesten Situationen im Wohnungsbestand. Arbeiten müssen abschnittsweise organisiert, Zugänge abgestimmt und Einschränkungen für Bewohnerinnen und Bewohner kontinuierlich berücksichtigt werden. Gleichzeitig verlängern genau diese Rücksichtnahmen häufig die Gesamtbauzeit und erhöhen den organisatorischen Aufwand erheblich. Wie belastend solche Prozesse im Alltag werden können, zeigen verschiedene Untersuchungen. Genannt werden unter anderem Lärm, Staub, eingeschränkte Nutzbarkeit von Wohnungen sowie zeitweise unbenutzbare Küchen oder Bäder. Hinzu kommen langfristige Baustellensituationen im unmittelbaren Wohnumfeld. Gerade bei seriellen Sanierungen größerer Mehrfamilienhäuser entsteht daraus ein struktureller Zielkonflikt. Einerseits sollen Prozesse möglichst schnell, standardisiert und gebündelt ablaufen. Andererseits zwingt der bewohnte Zustand häufig zu kleinteiligen Bauabläufen und langen Übergangsphasen.

Genau hier kann Zeitwohnen seine Stärke ausspielen. Temporäre Wohnangebote könnten bei umfangreichen Sanierungen flexible Ausweichmöglichkeiten schaffen. Bewohner könnten für die Dauer der Arbeiten in eine Zeitwohnung wechseln, sodass Wohnungen oder Gebäudeteile vorübergehend unbewohnt saniert werden können. Was bislang vor allem als Lösung für berufliche Mobilität oder Übergangsphasen verstanden wurde, bekäme damit eine neue strategische Bedeutung: als infrastrukturelle Unterstützung für die beschleunigte Modernisierung des Gebäudebestands. Der Mehrwert geht dabei weit über reine Bauabläufe hinaus. Für Bewohnerinnen und Bewohner könnten sich Belastungsphasen deutlich verkürzen, während Wohnungsunternehmen bessere Voraussetzungen erhielten, serielle Prozesse tatsächlich im vorgesehenen Tempo umzusetzen. Denn die Wärmewende entscheidet sich nicht allein an Technik oder Fördermitteln, sondern zunehmend auch an der Frage, ob sich Transformation im bewohnten Bestand praktisch organisieren lässt.

Politische Handlungsempfehlungen

Sanierung ganzheitlich fördern.

Förderprogramme für energetische Modernisierungen sollten nicht nur die bauliche Umsetzung berücksichtigen, sondern auch die Herausforderungen im bewohnten Bestand. Die praktische Organisation von Sanierungen entscheidet häufig darüber, ob Maßnahmen akzeptiert und effizient umgesetzt werden können. Aspekte wie Kommunikation, Bauabläufe und die Situation der Bewohnerinnen und Bewohner sollten daher stärker in Förderkulissen und Programmlogiken einbezogen werden.

Umsetzung stärker in den Mittelpunkt rücken.

Die öffentliche Debatte über die Wärmewende konzentriert sich oft auf Technik, Finanzierung und Regulierung. Ebenso wichtig ist die Frage, wie umfangreiche Sanierungen im Alltag der Bewohner umgesetzt werden können. Organisatorische Aspekte sollten daher stärker in Sanierungsstrategien und politische Rahmenbedingungen einfließen, um die praktische Umsetzung vor Ort zu erleichtern.

Temporäre Ersatzunterbringung mitdenken.

Wo umfangreiche energetische Sanierungen erhebliche Einschränkungen im Alltag verursachen, sollte eine temporäre Ersatzunterbringung frühzeitig als Teil der Sanierungsplanung berücksichtigt werden. Zeitwohnungen können Bewohnerinnen und Bewohnern für die Dauer der Arbeiten eine flexible Ausweichmöglichkeit bieten und zugleich die Voraussetzungen für gebündelte Bauabläufe verbessern. Förderprogramme für energetische Sanierungen sollten deshalb auch die Kosten einer notwendigen temporären Unterbringung in einer Zeitwohnung berücksichtigen.

Das Wunderflats-Team

Gestalte mit uns die Zukunft des Wohnens



Begleiten Sie uns auf dem Weg in die Zukunft des Wohnens

Wunderflats ist eine digitale Plattform für flexibles Wohnen auf Zeit, die die Nachfrage und das Angebot von Vermietenden und Mietenden zusammenführt.

Während Ferienwohnungen Städten Wohnraum wegnehmen, hilft Zeitwohnen dabei, den klassischen Wohnungsmarkt zu entlasten. Denn Fachkräfte, Projektarbeitende und hochspezialisierte Expertinnen und Experten fragen oftmals mit wenig zeitlichem Vorlauf Wohnungen an, die zweckentfremdungskonform temporär vermietet werden, dem dauerhaften Wohnungsmarkt derzeit aber nicht zur Verfügung stehen. Zugleich ist flexibles Wohnen auf Zeit in seiner Bedeutung und den vielfältigen Chancen u.a. für einen fairen Wohnungsmarkt und den Beitrag zur wirtschaftlichen Förderung durch die Lösung des Fachkräftemangels noch immer zu wenig bekannt. Daher müssen Rahmenbedingungen gesetzt werden, die das Zeitwohnen als Unterstützungssäule und Problemlöser begreifen.



Wunderflats GmbH
Rosenstraße 16
10178 Berlin
Jan Hase
CEO

Kontakt:
press@wunderflats.com

Wunderflats als digitales Scale-Up aus dem Herzen Berlins freut sich über jeden Austausch zu digital- und wohnungspolitischen Themen.

